

## 第1編 宅地造成等規制法の概要

# 第1章 宅地造成等規制法の要旨

## 1 宅地造成等規制法の目的（法第1条）

**【法律】**

**（目的）**

**第一条** この法律は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

この法律は、防止しようとする災害を崖崩れと土砂の流出による災害とし、宅地造成を行う者、造成された宅地を利用する者及びその周辺に居住する者の、生命、身体及び財産を保護することを目的として定められています。

## 2 用語の定義等（法第2条、令第1～3条）

**【法律】**

**（定義）**

**第二条** この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地以外の土地をいう。
- 二 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）をいう。
- 三 災害 崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。
- 四 設計 その者の責任において、設計図書（宅地造成に関する工事を実施するために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）を作成することをいう。
- 五 造成主 宅地造成に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 六 工事施行者 宅地造成に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 七 造成宅地 宅地造成に関する工事が施行された宅地をいう。

**【政令】**

**（定義等）**

**第一条** この政令（第三条を除く。）において、「切土」又は「盛土」とは、それぞれ宅地造成である切土又は盛土をいう。

- 2 この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し三十度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。
- 3 崖面の水平面に対する角度を崖の勾配とする。
- 4 小段等によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。
- 5 擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

**（公共の用に供する施設）**

**第二条** 宅地造成等規制法（以下「法」という。）第二条第一号 の政令で定める公共の用に供する施設は、砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、飛行場、航空保安施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で国土交通省令で定めるものとする。

**（宅地造成）**

**第三条** 法第二条第二号 の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 四 前三号のいずれにも該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が五百平方メートルを超えるもの

**【省令】**

**（公共の用に供する施設）**

**第一条** 宅地造成等規制法施行令（以下「令」という。）第二条の国土交通省令で定める施設は、学校、運動場、緑地、広場、墓地、水道及び下水道とする。

### (1) 宅地（法第2条第1号）

「宅地」には、建築物の敷地に限らず、建築物を伴わない駐車場、テニスコート、墓地(地方公

共同体が管理するものを除きます。)、資材置場等も含まれます。

なお、「農地、採草放牧地及び森林」は、不動産登記法の地目による区別ではなく農地法及び森林法による「農地」、「採草放牧地」及び「森林」をいいます。

(2) 宅地造成（法第2条第2号）

宅地造成とは、「宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更」をいいます。したがって、宅地への転用を目的としない斜面の保護や耕作を目的とした農地造成はこれに該当しません。

(3) 造成主（法第2条第5号）

造成主は、通常は土地の所有者になりますが、土地の所有者以外であっても、宅地造成を行うことが許されるような土地の使用権を有する者もなり得ます。また、「自らその工事をする者」とは、単なる工事従事者ではなく、労務者等を雇用して工事を行う場合の雇用主である土地所有者等になります。

(4) 工事施行者（法第2条第6号）

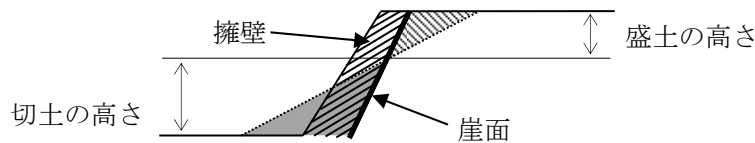
「請負人」は元請負人であって下請負人は含まれません。また、造成主自身が工事を行う場合は、その者は造成主であると同時に工事施行者にもなります。

(5) 切土又は盛土（令第1条第1項）

切土又は盛土とは、令第3条第1号から第3号に規定する高さによるものに限らず、「宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う全ての切土又は盛土」をいいます。

(6) 崖及び崖面（令第1条第2項）

「崖」とは、地表面が、水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（花崗岩、安山岩等の火成岩及び硬い礫岩をいい、風化の著しいものは除きます。）以外のものをいいます。



「崖面」の位置及び「切土又は盛土」の高さ

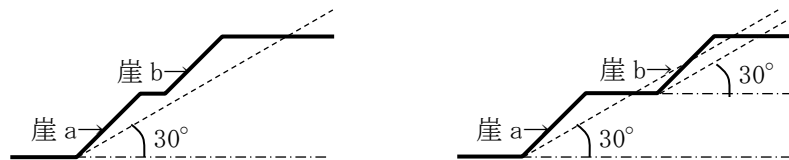
※切土又は盛土により生じた崖面には、原則として、擁壁を設置し、これらの崖面を覆わなければなりません。（令第6条）

(7) 崖の勾配（令第1条第3項）

崖の勾配は、等高線に垂直な断面における崖面と水平面とのなす角度をもって表します。

(8) 一体の崖（令第1条第4項）

下図において、崖aと崖bは、図アでは一体の崖となり図イでは別の崖となります。



図ア 一体の崖

図イ 別の崖

(9) 擁壁の高さ（令第1条第5項）

擁壁の高さ（この手引の各規定において別の定めがある場合は、当該規定によるものとします。）は、地表面からの垂直高さ（見付高さ）とし、地中部分は算入しません。

なお、この法令における「擁壁」とは、長期にわたり土の崩壊を防止するために築造される構築物で、土圧に対して主としてその重力によって抵抗するものをいいます。したがって、仮設の山留

## 第1編 宅地造成等規制法の概要

として用いられる親杭横矢板やシートパイル、塀や建築物の間仕切りに用いられているような空洞コンクリートブロックによる土留めなどは、これには該当しません。

### (10) 公共の用に供する施設（令第2条、規則第1条）

公共の用に供する施設は、それ自体が災害防止のために設けられているもののほか、管理について国又は地方公共団体による災害防止上の見地からの監督を受けているものをいいます。

## 3 宅地造成工事規制区域（法第3条）

### 【法律】

#### （宅地造成工事規制区域）

**第三条** 都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「特例市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。第二十四条を除き、以下同じ。）は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長（特別区の長を含む。以下同じ。）の意見を聴いて、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であつて、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成工事規制区域として指定することができる。

2 前項の指定は、この法律の目的を達成するため必要な最小限度のものでなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、当該宅地造成工事規制区域を公示するとともに、その旨を国土交通大臣に報告し、かつ、関係市町村長に通知しなければならない。

4 第一項の指定は、前項の公示によつてその効力を生ずる。

### 【省令】

#### （宅地造成工事規制区域及び造成宅地防災区域の指定等の公示）

**第二条** 宅地造成等規制法（以下「法」という。）第三条第三項（法第二十条第三項において準用する場合を含む。）の規定による公示は、次の各号の一以上により宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域を明示して、都道府県（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「特例市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市）の公報に掲載して行うものとする。

一 市町村（特別区を含む。）、大字、字、小字及び地番

二 一定の地物、施設、工作物又はこれらからの距離及び方向

三 平面図

宅地造成工事規制区域（以下「規制区域」といいます。）は、宅地造成に伴う災害を防止するため、「宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域」であつて、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものとして都道府県知事（以下、法第3条第1項本文に基づき、都道府県知事を「市長」に読み替えます。）が指定する区域をいい、規制区域に含まれる土地は、宅地造成に関する工事の許可（法第8条）、宅地の保全等（法第16条）といった法の規制を受けます。

横浜市は、昭和37年7月27日に指定し、現在、その面積は約27,200ヘクタール（市域面積の約62.5パーセント）です。

なお、規制区域については、横浜市ホームページ「まちづくり地図情報（i-マップ）」及びよこはま建築情報センター（市庁舎2階）で確認できます。

## 4 宅地の保全等（法第16条）

### 【法律】

#### （宅地の保全等）

**第十六条** 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成（宅地造成工事規制区域の指定前に行われたものを含む。以下次項、次条第一項及び第二十四条において同じ。）に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

法は、造成主及び工事施行者を対象とした宅地造成に関する工事の許可等に関する規定だけでなく、

規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者（以下「宅地の所有者等」といいます。）を対象とした宅地の維持保全の義務についても規定しています。

規制区域内の宅地の所有者等は、宅地造成が行われた宅地を常に安全な状態（法第9条第1項の技術的基準に適合しているかそれに準じた状態をいいます。）に維持するよう努めなければなりません。

市長は、前述の維持保全が行われていない宅地について、災害の恐れがあると認めるときは、当該宅地の所有者等、造成主又は工事施行者に対して、災害の防止のため必要な措置をとるよう勧告することができます。

## 5 造成宅地防災区域（法第20条、令第19条）

### 【法律】

#### （造成宅地防災区域）

**第二十条** 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であつて政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

2 都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他前項の災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定を解除するものとする。

3 第三条第二項から第四項まで及び第四条から第七条までの規定は、第一項の規定による指定及び前項の規定による指定の解除について準用する。

### 【政令】

**第十九条** 法第二十条第一項の政令で定める基準は、次の各号のいずれかに該当する一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。以下この条において同じ。）の区域であることとする。

一 次のいずれかに該当する一団の造成宅地の区域（盛土をした土地の区域に限る。次項第三号において同じ。）であつて、安定計算によつて、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの

イ 盛土をした土地の面積が三千平方メートル以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの

ロ 盛土をする前の地盤面が水平面に対し二十度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが五メートル以上であるもの

二 切土又は盛土をした後の地盤の滑動、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土又は盛土をした土地の部分に生じた崖の崩落その他これらに類する事象が生じている一団の造成宅地の区域

2 前項第一号の計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

一 地震力については、当該盛土の自重に、水平震度として〇・二五に建築基準法施行令第八十八条第一項に規定するZの数値を乗じて得た数値を乗じて得た数値

二 自重については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量を用いて計算された数値を用いることができる。

三 盛土の滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、イ又はロに掲げる一団の造成宅地の区域の区分に応じ、当該イ又はロに定める滑り面に対する抵抗力であつて、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第三の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

イ 前項第一号イに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、複数の円弧又は直線によつて構成されるもの

ロ 前項第一号ロに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、単一の円弧によつて構成されるもの

造成宅地防災区域（以下「防災区域」といいます。）とは、規制区域以外における「既に宅地造成に関する工事が施行された一団の土地であつて、地震による崩壊等による災害で、相当数の居住者等に被害が発生する恐れが大きいもので市長が指定する区域」をいいます。

防災区域内では、造成宅地の所有者等に災害の防止のため擁壁の設置等の措置を講ずる責務（法第21条第1項）が生じます。また、市長は、災害の防止のため造成宅地の所有者等に勧告（法第21条第2項）や改善命令（法第22条）を行うことができます。

なお、市域での防災区域の指定はありません。

## 第2章 宅地造成に関する工事の許可等（平成26年1月1日施行）

### 1 宅地造成に関する工事の許可（法第8条）

**【法律】**

（宅地造成に関する工事の許可）

**第八条** 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、当該工事に着手する前に、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けて行われる当該許可の内容（同法第三十五条の二第五項の規定によりその内容とみなされるものを含む。）に適合した宅地造成に関する工事については、この限りでない。

2 都道府県知事は、前項本文の許可の申請に係る宅地造成に関する工事の計画が次条の規定に適合しないと認めるときは、同項本文の許可をしてはならない。

3 都道府県知事は、第一項本文の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

**【省令】**

（宅地造成に関する工事の許可の申請）

**第四条** 法第八条第一項本文の許可を受けようとする者は、別記様式第二の許可申請書の正本及び副本に、次の表に掲げる図面を添付して、都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。以下同じ。）に提出しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	標準縮尺	備考
位置図	方位、道路及び目標となる地物	一万分の一以上	
地形図	方位及び宅地の境界線	二千五百分の一以上	等高線は、二メートルの標高差を示すものとする。
宅地の平面図	方位及び宅地の境界線並びに切土又は盛土をする土地の部分、崖（切土又は盛土をする土地の部分に生ずるものに限る。以下同じ。）、擁壁（切土又は盛土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。以下同じ。）、排水施設（切土又は盛土をする土地の部分に設置するものに限る。以下同じ。）及び地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（切土又は盛土をする土地の部分に設置するものに限る。）の位置	二千五百分の一以上	断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を付すること。
宅地の断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	二千五百分の一以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設の平面図	排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配及び水の流れる方向並びに吐口の位置及び放流先の名称	五百分の一以上	
崖の断面図	崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びに崖面の保護の方法	五十分の一以上	擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	五十分の一以上	
擁壁の背面図	擁壁の高さ、水抜穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	五十分の一以上	

2 前項の場合において、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置しようとする者は、擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定を記載した構造計算書を提出しなければならない。

3 第一項の場合において、令第六条第一項第一号口の崖面を擁壁で覆わない者は、土質試験その他の調査又は試験に基づく安定計算を記載した安定計算書を提出しなければならない。

造成主は、規制区域内において宅地造成に関する工事を行うときは、工事に着手する前に、市長の許可を受けなければなりません。ただし、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該開発許可の内容（同法35条の2第5項の規定によりその内容とみなされるものを含む。）に適合した宅地造成に関する工事は許可が不要になります。

市長は、許可に際して、宅地造成に関する工事中の災害を防止するために必要な条件を付します。

なお、ここでいう工事の「着手」とは、請負契約の締結又はそれに基づく労働者の雇入れ若しくは資材の購入等の段取りではなく、宅地造成に関する工事のために行われるものと認められる、次のいずれかに該当する工事の実施をいいます。

- ア 根切り工事（矢板打ち工事を含みます。）
- イ 杭打ち工事
- ウ 上記以外の仮設（準備）工事のうち土の切り取りを伴う行為

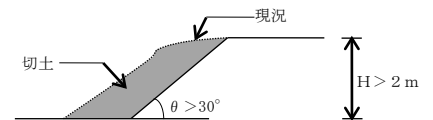
## 2 許可を要する工事

次の各号の全てに該当する工事は市長の許可が必要となります。

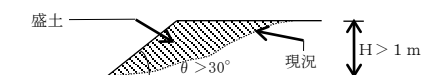
- (1) 切土又は盛土を行う土地の全部又は一部が規制区域内に含まれていること。
- (2) 切土又は盛土を行う土地が次のいずれかに該当すること。
  - ア 当該土地の全部又は一部に宅地が含まれていること。
  - イ 当該土地の全部又は一部が宅地に変更されること。
- (3) 宅地造成に関する工事を行う区域内における行為が次に掲げるいずれかに該当すること。

なお、工事中の仮設のための一時的な切土及び盛土は次に掲げる行為には含みません。

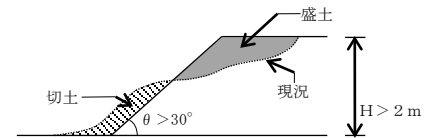
- ア 切土の場合で、その土地の部分に高さが2メートルを超える『崖』を生じるもの（令第3条第1号）



- イ 盛土の場合で、その土地の部分に高さが1メートルを超える『崖』を生じるもの（令第3条第2号）



- ウ 切土と盛土を同時にする場合で、盛土をした土地の部分に高さが1メートル以下の『崖』を生じ、かつ、切土及び盛土をした土地の部分に、高さが2メートルを超える『崖』を生じるもの（令第3条第3号）

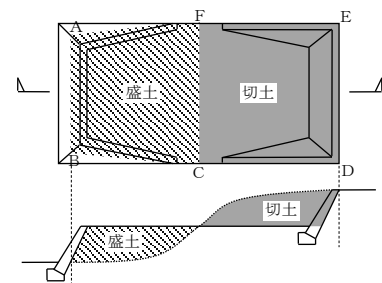


- エ 上記のア、イ、ウ以外の行為で、切土又は盛土をする土地の面積の合計が500平方メートルを超えるもの（令第3条第4号）

なお、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎地業は、当該面積には含みません。ただし、建築物の外周全部分を切土及び盛土する場合は、宅地造成を目的とした切土又は盛土とみなして建築物の基礎地業の部分を当該面積に含みます。

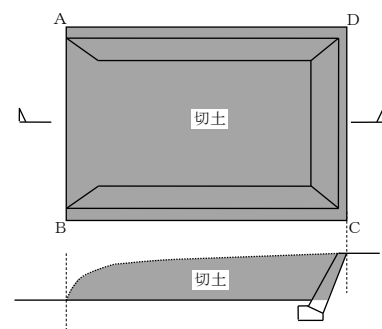
《事例 a》

- ・切盛土の範囲：A B C D E F
- ・A B C D E F > 500 m<sup>2</sup>ならば許可が必要



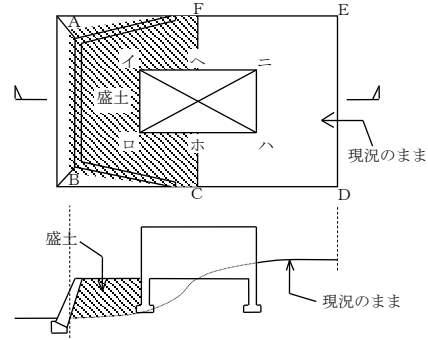
《事例 b》

- ・切土の範囲：A B C D
- ・A B C D > 500 m<sup>2</sup>ならば許可が必要
- ・盛土の場合も同様



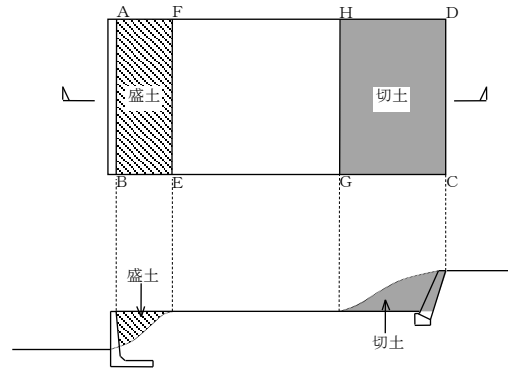
《事例c》

- ・切盛土の範囲：ABC Fーイロホへ
- ・建築基礎部分：イロハニ
- ・ABC Fーイロホへ>500 m<sup>2</sup>ならば、許可が必要



《事例d》

- ・切盛土の範囲：ABEF、HGCD
- ・ABEF+HGCD>500 m<sup>2</sup>ならば、許可が必要



※ 既存の擁壁又は既存の空洞コンクリートブロック等による土留めを除却して、同じ位置に新たな擁壁を設置する場合は、既存の擁壁又は既存の空洞コンクリートブロック等でおおわれた土地が盛土された土地であるときには、令第3条第2号を、既存の擁壁又は既存の空洞コンクリートブロック等でおおわれた土地が切土であるときには、令第3条第1号又は同条第3号を適用します。ただし、新たな擁壁の設置が、第3項第1号に規定する「擁壁の築造替え」に該当する場合は、土地の形質の変更を生じていないものとして取り扱い、許可を要する工事から除外しています。

<p>令別表4の規定に適合する擁壁の新設</p>	<p>既存の擁壁等でおおわれた土地により、令第3条を判断</p>
<p>擁壁の位置及び勾配のいずれも変更しない擁壁の新設</p>	<p>既存の擁壁等でおおわれた土地により、令第3条を判断。 令第3条第1号、第2号又は第3号に該当しても、第3項第1号に規定する「擁壁の築造替え」に該当し許可不要</p>



※ 擁壁とは、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石積み造その他の練積み造のいずれかのものをいい、H鋼横矢板や空洞コンクリートブロックによるもの等は含みません。以下同じ。(第3章 擁壁に関する基準を参照願います。)

### 3 令第3条に規定する土地の形質の変更を生じていない工事 (解釈基準)

次の工事については、規制区域内であっても令第3条に規定する土地の形質の変更を生じていないものとして取り扱います。

取扱いの適用に際しては、現況の地盤及び計画地盤を記載した図面を持参して、許可の担当窓口(市街化区域は建築局宅地審査課、市街化調整区域は建築局調整区域課)にご確認ください。

#### (1) 擁壁の築造替えを行う場合

擁壁の築造替えとは、次のいずれにも該当する場合をいう。

- ア 既存擁壁を造り替えるもの
  - イ 擁壁の高さが変更されないもの
  - ウ 擁壁の前面の位置(下端の位置及び勾配)が変更されないもの
  - エ 擁壁の上部又は下部の地盤面の形状が切土又は盛土により変更されないもの(本項第4号に規定する切土又は盛土を含む。)
- (2) 建築物により崖面を覆う場合(斜面地に一戸建ての住宅等(建築基準法第6条第1項第4号に定める建築物(鉄筋コンクリート構造を除く。))を建築する場合で、崖面を覆うために、建築物の基礎に接続して設ける土留め構造物を除く。)
- (3) 建築物の建築自体と一体不可分な工事と認めることができる基礎工事(根切り)を行う場合。ただし、建築物の外周全部分を造成する場合には、この限りではない。
- (4) 土地の凸凹を平らにするために、凸凹となる前の地盤面に合わせて行われる第2項第3号エに規定する切土又は盛土(切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートル以下となるものを含む。)であり、かつ、当該切土又は盛土が、次のいずれにも該当する場合
- ア 新たな地盤面が形成されない場合
  - イ 令第1条第2項に規定するがけを新たに生じさせない場合
  - ウ 各部分における切土又は盛土それぞれの高さが30センチメートルを超えない場合

※ 第2号かっこ書の土留め構造物は、切土や盛土の行為により生じた崖の土圧等に対して主に抵抗するのが崖を覆う土留め構造物であることから、法の擁壁に該当するものとして取扱い、当該土留め構造物を築造するための令第3条に規定する切土又は盛土は土地の形質の変更が生じているものとして、許可の対象としています。

第1編 宅地造成等規制法の概要

《第1号 例図》

判定欄凡例 ○：擁壁の築造替えに該当する ×：擁壁の築造替えに該当しない

現況	計画	判定	現況	計画	判定
1 	既設擁壁を造り替える  高さ、位置、勾配及び上部又は下部の地盤面の形状が変わらない。	○	2 	既設擁壁を造り替える  高さ、位置、勾配及び上部又は下部の地盤面の形状が変わらない。	○
3 	既設擁壁を造り替える  高さ、位置、勾配及び上部又は下部の地盤面の形状が変わらない。	○	4 	既設擁壁を造り替える 土地の不陸(凸凹)を整地  高さ、位置、勾配及び上部又は下部の地盤面の形状が変わらない。	○

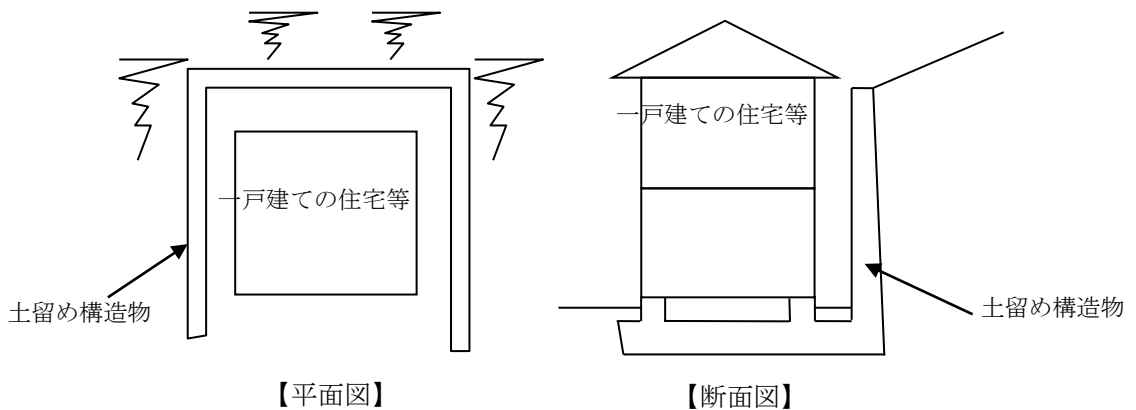
※ 令第3条による土地の形質の変更を生じていない場合でも、高さが2mを超える擁壁を築造する場合は、建築基準法による工作物の申請が必要です。

現況	計画	判定	現況	計画	判定
5 	新設  既設擁壁を造り替えるにあたり擁壁の高さ、位置は変えないが擁壁上部の地盤面が変更されている。	×	6 	新設  既設擁壁を造り替えるにあたり擁壁の高さ、位置は変えないが擁壁下部の地盤面が変更されている。	×
7 	新設  既設擁壁を造り替えるにあたり擁壁の前面の位置(勾配)が変更されている。	×	8 	新設  既設擁壁を造り替えるにあたり擁壁の前面の位置(下端の位置)が変更されている。	×

<p>9</p>	<p>新設</p> <p>既設擁壁を造り替えるにあたり擁壁の前面の位置（勾配）が変更されている。</p>	<p>10</p>	<p>新設</p> <p>既設擁壁を造り替えるにあたり擁壁の前面の位置（勾配）が変更されている。</p>	<p>×</p>
<p>11</p> <p>空洞コンクリートブロック</p>	<p>新設</p> <p>既設構造物が空洞コンクリートブロックであり、既設擁壁を造り替えることに該当しない。</p>	<p>12</p>	<p>新設</p> <p>既設構造物が空洞コンクリートブロックであり、既設擁壁を造り替えることに該当しない。</p>	<p>×</p>

《第2号かつこ書 例図》

斜面地に一戸建ての住宅等（建築基準法第6条第1項第4号に定める建築物（鉄筋コンクリート構造を除く。））を建築する場合で、崖面を覆うために、建築物の基礎に接続して設ける土留め構造物

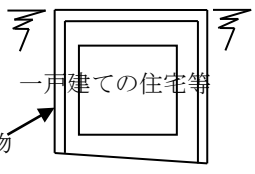
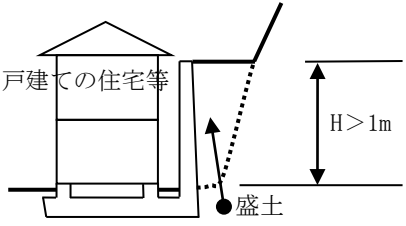
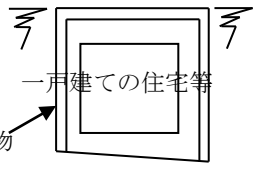
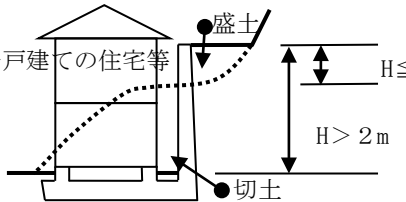
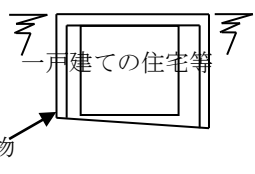
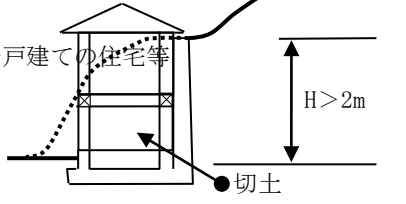
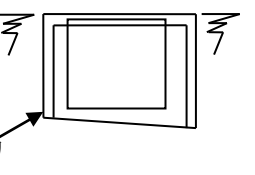
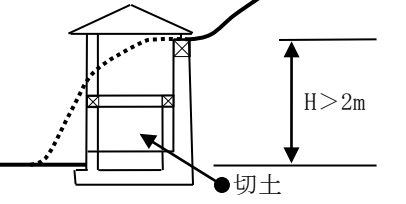
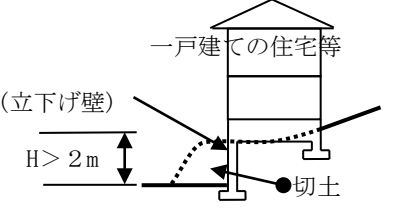
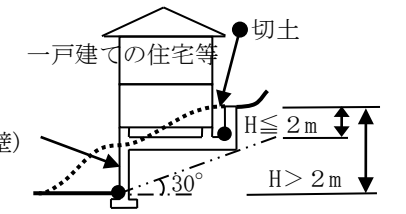
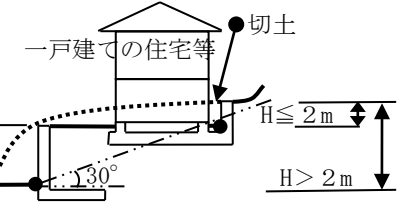


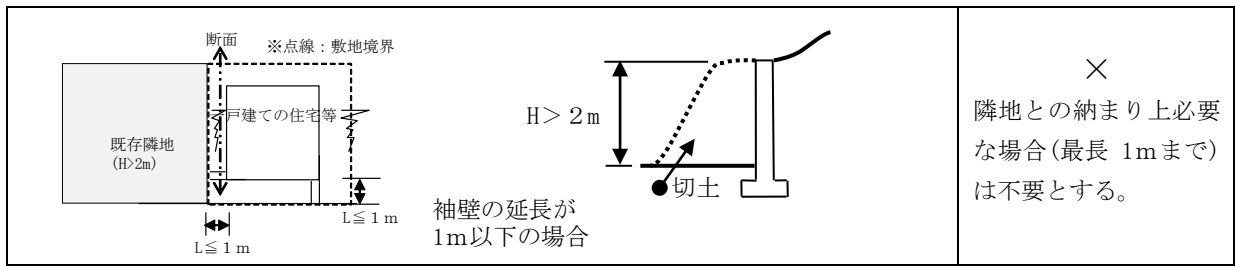
判定欄凡例 ○：一戸建ての住宅等の土留め構造物により、土地の形質の変更を生じている

×：一戸建ての住宅等の土留め構造物により、土地の形質の変更を生じていない

計画	判定
	<p>○</p>

第1編 宅地造成等規制法の概要

 <p>土留め構造物 一戸建ての住宅等</p>	 <p>一戸建ての住宅等 盛土 <math>H &gt; 1m</math></p>	○
 <p>土留め構造物 一戸建ての住宅等</p>	 <p>一戸建ての住宅等 盛土 切土 <math>H \leq 1m</math> <math>H &gt; 2m</math></p>	○
 <p>土留め構造物 一戸建ての住宅等</p>	 <p>一戸建ての住宅等 切土 <math>H &gt; 2m</math></p>	○ (この計画は、土留め構造物に水抜き穴が設置できないため、注意してください。)
<p>建築基準法第6条第1項第3号に規定する建築物</p>  <p>土留め構造物</p>	 <p>一戸建ての住宅等 切土 <math>H &gt; 2m</math></p>	× 建築基準法第6条第1項第3号に規定する建築物のため。
 <p>一戸建ての住宅等 下部構造物(立下げ壁) 切土 <math>H &gt; 2m</math></p>	× 2mを超える崖を覆うものではなく、基礎に接続して設ける土留め構造物ではないため。	
 <p>一戸建ての住宅等 下部構造物(立下げ壁) 切土 <math>H \leq 2m</math> <math>H &gt; 2m</math> <math>30^\circ</math></p>	× 下部構造物(立下げ壁)は崖を覆うものではないことから、一体の崖の関係ではないため。	
 <p>一戸建ての住宅等 切土 <math>H \leq 2m</math> <math>H &gt; 2m</math> <math>30^\circ</math></p>	× 一体の崖の関係ではなく切土部が各々2m以下のため。	



#### 4 宅地の面積（申請区域面積）の捉え方（解釈基準）

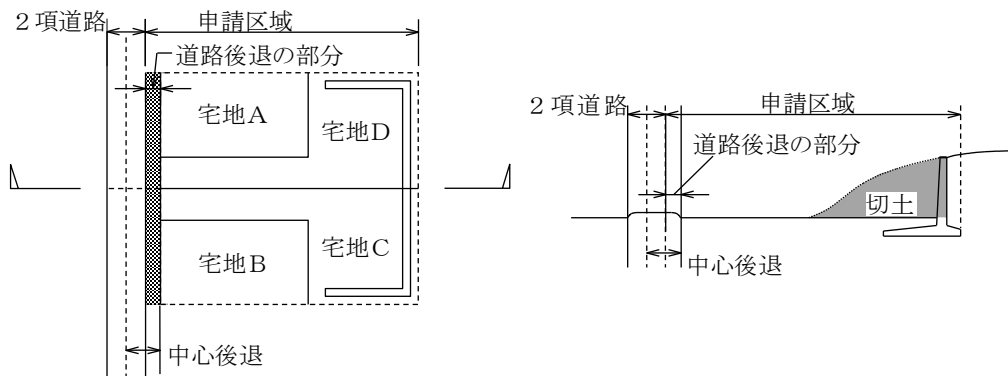
##### (1) 宅地の面積（申請区域面積）

宅地の面積とは、切土又は盛土を行う土地の部分の面積ではなく、現に建築物の敷地若しくは駐車場等の用地として土地利用がなされている土地又は宅地造成によって土地利用を図ろうとする土地の部分の総面積です。

宅地造成によって土地利用を図ろうとする土地の部分には、次に掲げる土地の部分等が該当します。

- ア 建築確認を受けようとする建築物の敷地
- イ 道路の位置の指定を受けようとする道路
- ウ 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分
- エ 駐車場として利用する土地、墓地の区域等

なお、現に建築物の敷地若しくは駐車場等の用地として土地利用がなされている土地又は宅地造成によって土地利用を図ろうとする土地の部分が規制区域の内外にわたる場合は、許可の対象は規制区域内の部分です（申請手数料についても同じです。）が、規制区域外の部分についても、規制区域内と同等の基準を満たすように設計等を行ってください。



(2) 前号の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、宅地の面積を当該切土又は盛土をする部分とすることができます。

- ア 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路の中心線から2メートル後退する位置（以下「後退線の位置」という。）に擁壁を築造するために行われる切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土が次のいずれかに該当する場合。ただし、後退線の位置に擁壁を築造するため以外の切土又は盛土（第3項第4号による切土、盛土（切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートル以下となるものを含む。）又は擁壁の構造により上部地盤面を切土法面としなければならない場合を除く。）がある場合には、第1号による宅地の面積となります。

(ア) 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より高い場合にあつては、第2項第3号アに規定する切土

なお、擁壁の底版又は基礎コンクリートが後退線内に突出しないよう後退線の境界から0.6

第1編 宅地造成等規制法の概要

メートル以内に後退して擁壁を築造する場合（斜面に沿って擁壁の基礎地盤の段切りを行い、間知石又は間知ブロック練積み造擁壁の前面の位置を合わせるために、最小限後退して築造するものを含む。）にあっても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなします。

(イ) 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より低い場合にあつては、第2項第3号アに規定する切土、同号イに規定する盛土又は同号ウに規定する切土及び盛土であり、かつ、後退する箇所に道路面と同一の高さまで盛土を行う場合

なお、転落を防止するための防護柵を設置する空を後退線の境界から0.5メートルを確保して擁壁を築造する場合にあつても、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなします。

イ 現に建築物の敷地又は駐車場等の土地利用がなされている土地において、既存の擁壁、土留め構造物又は崖面に新たに擁壁を設置するために行われる切土又は盛土。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

(ア) 現に建築物の敷地として利用されている土地について、新たな土地利用を図ろうとする場合

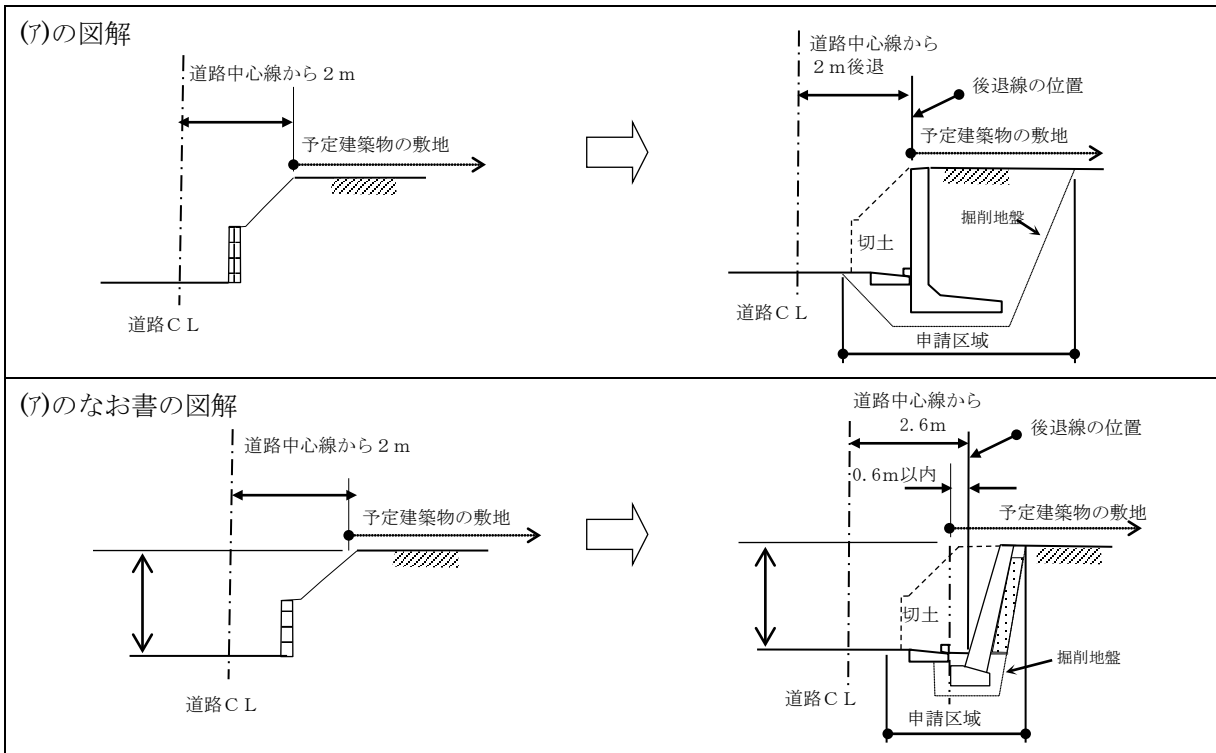
(イ) 駐車場等の用地として利用されている土地を、他の用途としての用地に変える場合

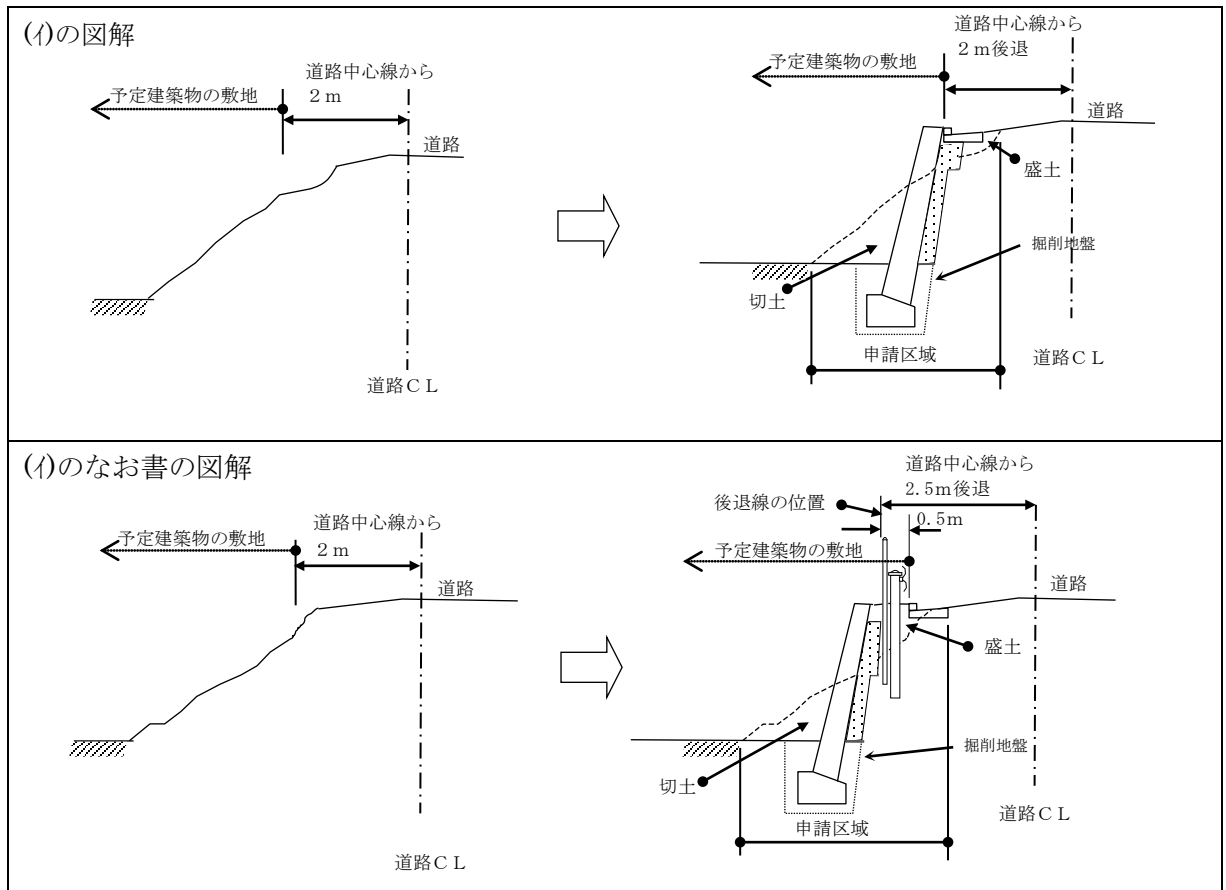
(3) 前2号によるほか、擁壁の設置を行う場合は、施工にあたり一時的に根切りを行う土地の部分であつても、工事の着手前後で土地の形質の変更が認められる場合は宅地の面積に含むこととします。

※ 第2号アと同号イは、それぞれの切土又は盛土に対して宅地の面積を緩和していますので、それぞれの切土又は盛土を同時に行う場合は、それぞれの宅地面積とすることはできず、土地利用をしている土地の総面積が宅地面積になります。

「4 宅地の面積（申請区域面積）の捉え方」図解

(第2号)





## 5 宅地造成に関する工事の技術的基準等 (法第9条、令第16条)

### 【法律】

(宅地造成に関する工事の技術的基準等)

**第九条** 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

### 【政令】

(資格を有する者の設計によらなければならない措置)

**第十六条** 法第九条第二項（法第十二条第三項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 高さが五メートルを超える擁壁の設置
- 二 切土又は盛土をする土地の面積が千五百平方メートルを超える土地における排水施設の設置

(設計者の資格)

**第十七条** 法第九条第二項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して二年以上の実務の経験を有する者であること。
- 二 学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して三年以上の実務の経験を有する者であること。
- 三 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して四年以上の実務の経験を有する者であること。
- 四 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して七年以上の実務の経験を有する者であること。
- 五 国土交通大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。

## 第1編 宅地造成等規制法の概要

### (1) 宅地造成に関する工事の技術的基準

法第9条第1項は、法第13条(工事完了の検査)における判定基準であり、また、法第16条(宅地の保全等)の指標にもなっていることから、令第4条から第15条で定める技術的基準(本市では「宅地造成技術基準」がこれに該当します。)は、宅地造成に関する工事の許可のためだけの基準ではなく、“宅地とはこうあるべき”という出来型の基準として位置づけられています。

### (2) 設計資格を要する工事

次に掲げる工事を設計する場合は、資格を有する者によらなければなりません。

ア 高さが5メートルを超える擁壁の設置

イ 切土又は盛土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の設置

### (3) 設計者の資格

設計者の資格は次のとおりです。

ア 大学の土木・建築課程を卒業後、2年以上の実務経験を有する者

イ 短期大学(3年制)の土木・建築課程を卒業後、3年以上の実務経験を有する者

ウ 短期大学、高等専門学校、旧制専門学校の土木・建築課程を卒業後、4年以上の実務経験を有する者

エ 高等学校、旧制中学校の土木・建築課程を卒業後、7年以上の実務経験を有する者

オ 大学院等で土木・建築関係を1年以上専攻した後、1年以上の実務経験を有する者

カ 技術士(建設部門)又は一級建築士

キ 土木・建築の技術に関し、10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の認定する講習を修了した者

※ 「実務経験」とは、土木工事または建築工事の設計又は工事監理に従事した経験をいい、設計に直結しない施工管理(現場監督)の経験は含まれません。

### (4) 資格を証する書類

資格を証するため、許可申請書に次の書類を添付してください。

設計者の資格	添付書類
ア～オ	・ 卒業証書の写し又は卒業証明書の写し ・ 実務従事証明書
カ	・ 技術士合格書の写 ・ 一級建築士免許証の写
キ	・ 講習修了証の写 ・ 実務従事証明書

## 6 国又は都道府県の特例(法第11条)

### 【法律】

#### (国又は都道府県の特例)

**第十一条** 国又は都道府県(指定都市、中核市又は特例市の区域内においては、それぞれ指定都市、中核市又は特例市を含む。以下この条において同じ。)が、宅地造成工事規制区域内において行う宅地造成に関する工事については、国又は都道府県と都道府県知事との協議が成立することをもって第八条第一項本文の許可があつたものとみなす。

国、都道府県、及び地方自治法に規定する指定都市、中核市並びに特例市(国が定める指定団体も同様、以下「国等」といいます。)が規制区域内において宅地造成に関する工事を行おうとする場合は、市長との協議の成立(市長が条件を付して同意を通知します。)を以て許可があつたものとみなします。また、工事完了検査(法第13条)及び監督処分(法第14条)の適用を受けます。

協議を行う場合は、細則第6号様式による協議申出書の正本及び副本に省令第4条に規定する図面



を添えて市長に協議を申し出てください。

## 7 関係する法令等

宅地造成に関する工事の許可には次のような関係法令があります。必要に応じ、別途手続を行ってください。

(1) 建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路の位置の指定

建築基準法に基づく「道路の位置の指定」を伴う宅地造成を行う場合は、別途道路の位置の指定の事前審査を受けてください。

(2) 道路法又は下水道法に基づく自費工事(公共施設の管理者以外の者が行う工事)

宅地造成に伴い横浜市の管理する道路・下水道に関する工事がある場合は、宅地造成に関する工事の許可を受けた後、各区土木事務所に次の申請をし、市長の承認・確認を受けてください。

なお、自費工事の完了検査は、宅地造成の工事の完了までに終了しておいてください。

ア 歩道切り下げ工事等施行承認申請及び歩道切り下げ工事以外の施行承認申請(道路法第24条)

歩道の切り下げ(縁石を含む)、安全柵の撤去、舗装の新設や打換え、側溝の敷設替え等をする場合に必要な申請です。なお、施行者は、横浜市一般競争入札有資格者名簿に登録されている工事者でなければなりません。

イ 排水設備計画確認申請(下水道条例第4条)

申請区域内の排水設備工事を行うときに必要な申請です。この場合、申請者、施行者は「横浜市排水設備指定工事店等の指定に関する規則」第14条に規定する責任技術者でなければ、工事の申請、施行をすることができません。なお、当該申請は公共・(一般)下水道施設築造工事等承認申請の前に申請してください。

ウ 公共・(一般)下水道施設築造工事等承認申請(下水道法第16条)

申請区域内の排水施設を市が管理する公共下水道に接続する場合に必要です。

エ 道路の占用及び掘削工事等施行許可申請(市道路占用規則第3条)

排水施設工事等道路の掘削を伴う場合に必要です。

(3) 関係法令一覧

法令名	関係局課
都市計画法(開発行為の許可) 横浜市開発事業の調整等に関する条例	建築局宅地審査課 調整区域課
建築基準法(道路位置指定を除く) 横浜市建築基準条例	建築局建築指導課
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	神奈川県横浜川崎治水事務所
道路法	道路局維持課、路政課、道路調査課
下水道法	下水道河川局管路保全課
河川法、横浜市下水道条例(水路に限る)	下水道河川局河川管理課
消防法	消防局警防課
首都圏近郊緑地保全法、近郊緑地保全区域内行為指導要綱	みどり環境局公園緑地管理課
農地法、農業振興法	みどり環境局農業振興課
生産緑地法	みどり環境局農政推進課
墓地・埋葬等に関する法律	健康福祉局生活衛生課
文化財保護法、横浜市文化財保護条例	教育委員会事務局生涯学習文化財課
横浜市風致地区条例	建築局建築企画課
緑の環境をつくり育てる条例	みどり環境局公園緑地管理課
横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例	みどり環境局政策課

## 第1編 宅地造成等規制法の概要

横浜市環境影響評価条例	みどり環境局環境影響評価課
-------------	---------------

(注意) 関係局課の名称は、令和6年4月1日現在のものです。

附 則

### (施行期日)

1 第2章第3項及び第4項の基準は、平成26年1月1日から適用する。

### (経過措置)

2 平成25年12月31日までに、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、建築基準法第18条第2項の規定による計画の通知又は道路の位置の指定事前審査願の提出を行ったものについては、第2章第3項及び第4項の基準を適用せず、なお、従前の例による。